

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2017/DS-ST

Ngày: 06 - 7 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng

vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhát

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Kim Hoa
2. Ông Huỳnh Minh Chánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 305/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2017/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 132/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức danh: Tổng giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1976
Địa chỉ trụ sở: Tháp B số 35 H, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.
Địa chỉ liên lạc: Số 16 đường ĐT 743, Khu công nghiệp S, phường D, thị xã D, tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn: Bà Quách Ngọc H, sinh năm 1984
Địa chỉ: A2.01 Lô B13 chung cư C, Lô 13B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn Q – Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1979
(Giấy ủy quyền ngày 25/8/2016)

Địa chỉ trụ sở: Lô 13B Khu dân cư C, đường N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2015 và bản tự khai ngày 24 tháng 12 năm 2015, ngày 28 tháng 7 năm 2016 và tại phiên tòa ông Bùi Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trình bày:

Vào năm 2014 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển N – Chi nhánh B (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh D – B) có ký 02 hợp đồng tín dụng với bà Quách Ngọc H, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014 có nội dung ngân hàng đồng ý cho bà H vay số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), mục đích vay là hoàn tiền mua nhà, lãi suất trong hạn là 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 48 tháng. Khi vay bà H có ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai với ngân hàng số 0038.14/HĐTC ngày 08/5/2014 và được công chứng, chứng thực tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 Thành phố H, số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố H, số công chứng 015588, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp căn hộ chung cư C số A-9-13, tầng 9, căn hộ số 13, diện tích căn hộ là 64m². Căn hộ này được bà H nhận chuyển nhượng từ ông Vũ N với bà Lê Thị Thu D theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng, chứng thực ngày 05/12/2012 tại Văn phòng Công chứng H, số 230 đường 48, Phường 5, Quận 4, Thành phố H, số công chứng 12107117, quyển số 01 và được sự xác nhận ngày 10/12/2012 của Công ty TNHH Xây dựng, Đầu tư và Phát triển L là Công ty đã bán căn hộ chung cư cho ông Vũ N theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 01/7/2008.

- Hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 có nội dung ngân hàng đồng ý cho bà H vay số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, lãi suất trong hạn 13%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 24 tháng.

Từ khi vay đến nay, bà H có trả cho ngân hàng được 05 kỳ số tiền là 41.500.000 đồng (Bốn mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) của Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014 thì ngưng không trả nữa, còn hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 thì bà H chỉ thanh toán cho ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) vào ngày 15/7/2016. Hiện nay bà H còn nợ ngân hàng số tiền gốc của hai hợp đồng tín dụng là 423.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng). Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở và yêu cầu bà H thanh toán số tiền nợ, nhưng bà H không thực hiện. Do đó, nay ông đại diện Ngân hàng yêu cầu bà Quách Ngọc H phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền còn nợ của hai hợp đồng tín dụng bao gồm tiền gốc là 423.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng), tổng số tiền lãi trong hạn của hai hợp đồng tính đến hết ngày 05/7/2017 là 140.834.218 đồng (Một trăm bốn mươi triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn hai trăm mười tám đồng), tổng số tiền lãi quá hạn của hai hợp đồng tính đến hết ngày 05/7/2017 là

28.410.455 đồng (Hai mươi tám triệu bốn trăm mười ngàn bốn trăm năm mươi lăm đồng), tổng cộng là 592.744.673 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi ba đồng). Đồng thời yêu cầu bà H phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 06/7/2017 cho đến khi trả dứt nợ vay theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng. Trường hợp bà H không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng thì đề nghị phát mãi tài sản bà H đã thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0038.14/HĐTC ngày 08/5/2014 và được công chứng, chứng thực tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 Thành phố H, số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố H, số công chứng 015588, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD để ngân hàng thu hồi nợ.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ cho bà Quách Ngọc H thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng bà H vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án và cũng không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có liên quan trong vụ án.

Ông Nguyễn Thanh V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L trình bày:

Vào ngày 01/7/2008 Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L có chuyển nhượng căn hộ số 13, ký hiệu C A-9-13, tầng 9, diện tích 64m² cho ông Vũ N. Sau đó, ngày 05/12/2012 phía ông N có lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn hộ trên cho bà Quách Ngọc H và được Công ty xác nhận việc chuyển nhượng ngày 10/12/2012. Tuy nhiên, hiện nay Công ty chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà H do có Giấy đề nghị xác nhận phong tỏa ngày 07/5/2014 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển N – Chi nhánh B nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh S. Số tiền thanh toán căn hộ cho Công ty đã được thực hiện xong. Do đó, việc Ngân hàng tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà H có liên quan đến căn hộ thế chấp, ông đại diện Công ty không có ý kiến gì, cũng như không có yêu cầu hay có tranh chấp gì trong vụ án này. Đồng thời, ông có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc yêu cầu bà Quách Ngọc H trả số tiền nợ gốc của hai hợp đồng tín dụng là 423.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bà H không thanh toán được nợ thì phát mãi tài sản thế

chấp là căn hộ A9.13 tầng 9 KDC C diện tích 64m² tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H.

Về án phí: Bà Quách Ngọc H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Bà Quách Ngọc H cư trú tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Quách Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; ông Nguyễn Thanh V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1, 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H và ông V.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014, Hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0038.14/HĐTC ngày 08/5/2014 được công chứng, chứng thực tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 Thành phố H, số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố H, số công chứng 015588, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển N – Chi nhánh B (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh D – B) với bà Quách Ngọc H có cơ sở khẳng định bà Quách Ngọc H có vay tiền tại ngân hàng 02 lần với số tiền vay lần lượt là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), đồng thời bà H có thế chấp cho ngân hàng tài sản là quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp căn hộ chung cư C số A-9-13, tầng 9, căn hộ số 13, diện tích căn hộ là 64m² để bảo đảm khoản vay tại ngân hàng. Tuy nhiên, trong thời gian vay tiền bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể bà H chỉ trả cho ngân hàng số tiền 41.500.000 đồng (Bốn mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) đối với Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014 và 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đối với hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 thì không thanh toán nữa, nên căn cứ Điều 8 được quy định trong Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014 và Điều 8 được quy định trong Hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 thì ngân hàng được quyền khởi kiện yêu cầu bà H thanh toán nợ trước hạn.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Bùi Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển L phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền còn nợ của hai hợp đồng tín dụng bao gồm: tiền gốc là 423.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng), tổng số tiền lãi trong hạn của hai hợp đồng tính đến hết ngày 05/7/2017 là 140.834.218 đồng (Một trăm bốn mươi triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn hai trăm mười tám đồng), tổng số tiền lãi quá hạn của hai hợp đồng tính đến hết ngày 05/7/2017 là 28.410.455 đồng (Hai mươi tám triệu bốn trăm mười ngàn bốn trăm năm mươi lăm đồng), tổng cộng là 592.744.673 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi ba đồng). Đồng thời yêu cầu bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng tiền lãi phát sinh từ ngày 06/7/2017 cho đến khi trả dứt nợ vay theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng. Xét thấy, yêu cầu của ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với Điều 290 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại Điều 290 có quy định: “1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Đối với tài sản bà H sử dụng thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm khoản vay là quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp căn hộ chung cư C số A-9-13, tầng 9, căn hộ số 13, diện tích căn hộ là 64m². Căn hộ này do Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L chuyển nhượng cho ông Vũ N theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 331-2008/HĐMB-GĐA ngày 01/7/2008, sau đó ông Vũ N và bà Lê Thị Thu D chuyển nhượng cho bà Quách Ngọc H theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng, chứng thực ngày 05/12/2012 tại Văn phòng Công chứng H, số 230, đường 48, Phường 5, Quận 4, Thành phố H, số công chứng 12107117, quyển số 01 và được sự xác nhận ngày 10/12/2012 của Công ty TNHH Xây dựng, Đầu tư và Phát triển L. Việc bà H nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư nêu trên từ ông Vũ N và bà Lê Thị Thu D cũng như việc bà H thế chấp quyền sở hữu căn hộ cho ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa ông Vũ N và bà Lê Thị Thu D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 15/11/2016 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là căn hộ chung cư C số A-9-13, tầng 9, căn hộ số 13, nhưng không thực hiện được do căn hộ đã bị khóa.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Bùi Thanh H có yêu cầu phát mãi tài sản mà bà H đã thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai với ngân hàng số 0038.14/HĐTC ngày 08/5/2014 và được công chứng, chứng thực tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 Thành phố H, số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố H, số công chứng 015588, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD để ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp bà H không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng.

Xét bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Điều 351, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về việc xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ

phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ A-9-13 chung cư C (lô 13B), xã P, huyện B, Thành phố H.

Trường hợp bà H trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ngân hàng phải có nghĩa vụ xóa đăng ký thế chấp và trả lại cho bà H các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản thế chấp.

Trường hợp bà H không trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ A-9-13 chung cư C (lô 13B), xã P, huyện B, Thành phố H.

Xét yêu cầu này của ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 290, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bị đơn bà Quách Ngọc H, mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án như Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng bà H vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứng tỏ bà H không có ý thức tôn trọng pháp luật và đã tự ý từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên căn cứ theo những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp buộc bà H có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng số tiền là 592.744.673 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi ba đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với ông Nguyễn Thanh V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển L có lời trình bày không có ý kiến gì, cũng như không có yêu cầu hay có tranh chấp gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) nên bà Quách Ngọc H phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền trên.

Về án phí: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bà Quách Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí số: 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 179, Điều 207, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 471, Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với bà Quách Ngọc H.

2. Buộc bà Quách Ngọc H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền của Hợp đồng tín dụng số T.A.0063.14/HĐTD ngày 08/5/2014 và Hợp đồng tín dụng số T.F.0097.14/HĐTD ngày 23/10/2014 là 592.744.673 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi ba đồng), trong đó tổng tiền nợ gốc là 423.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng), tổng tiền lãi trong hạn là 140.834.218 đồng (Một trăm bốn mươi triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn hai trăm mười tám đồng), tổng tiền lãi quá hạn là 28.410.455 đồng (Hai mươi tám triệu bốn trăm mười ngàn bốn trăm năm mươi lăm đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 06/7/2017 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Quách Ngọc H trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ xóa đăng ký thế chấp và trả lại cho bà H các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đã thế chấp.

Trường hợp bà H không trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ A-9-13 chung cư C (lô 13B), xã P, huyện B, Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0038.14/HĐTC ngày 08/5/2014 và được công chứng, chứng thực tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 Thành phố H, số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố H, số công chứng 015588, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về án phí, chi phí tố tụng: Bà Quách Ngọc H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Bà Quách Ngọc H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 27.709.786 đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm lẻ chín ngàn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.684.064 đồng (Mười một triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi bốn đồng) theo biên lai số 0000473 ngày 19/11/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý

do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Nhát